Deutscher Bundestag
9. Wahlperiode

Drucksache 9/469

22. 05. 81

Sachgebiet 40

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Dr. Möller, Dr. Jahn (Münster), Erhard (Bad Schwalbach), Dr. Schneider, Clemens, Hauser (Krefeld), Müller (Remscheid), Dörflinger, Günther, Dr.-Ing. Kansy, Link, Magin, Niegel, Frau Pack, Frau Roitzsch, Ruf, Sauter (Epfendorf), Zierer, Dr. Blüm, Dr. Faltlhauser, Herkenrath, Kiep, Kolb, Linsmeier, Dr. Pinger, Rühe, Sick, Dr. Waffenschmidt, Repnik und der Fraktion der CDU/CSU

Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebotes an Mietwohnungen

A. Problem

Das geltende Mietrecht ist mit eine Ursache für die besorgniserregende Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Bauherren und Vermieter ziehen sich zunehmend vom Markt zurück, während gleichzeitig die Nachfrage nach Mietwohnungen von Jahr zu Jahr steigt. Allein durch öffentliche Mittel kann die zu erwartende, weiter steigende Nachfrage nicht befriedigt werden. Eine Umkehr der Entwicklung ist nur möglich, wenn marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten mehr Geltung verschafft wird. Die bestehenden mietrechtlichen Vorschriften sind so zu ändern, daß ein gerechter Ausgleich der schutzwürdigen Interessen von Mieter und Vermieter erreicht wird. Ein ausgewogenes Mietrecht hat sowohl der sozialen Bedeutung des Mietverhältnisses für die Mieter Rechnung zu tragen, als auch die Interessen der Vermieter an der Wirtschaftlichkeit der Wohnungen zu berücksichtigen (vgl. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, Band 37 S. 132, 140). Es muß erreicht werden, daß die Vermieter in Zukunft wieder darauf vertrauen können, daß die mietrechtlichen Bestimmungen einer vernünftigen und notwendigen wirtschaftlichen Nutzung der Mietwohnungen nicht entgegenstehen.

B. Lösung

Das Angebot an Mietwohnungen kann am leichtesten und schnellsten dadurch erhöht werden, daß leerstehende Wohnun-

gen zu einer, sei es auch nur zeitlich befristeten Nutzung bereitgestellt werden. Bisher fehlt es an praktikablen Vorschriften, die eine vorübergehende Wohnraumvermietung zulassen. Diese Möglichkeit wird durch die Zulassung von Zeitmietverträgen bei erwartetem familiären Eigenbedarf des Vermieters oder vor der Durchführung erheblicher Baumaßnahmen eröffnet.

Zur Erleichterung von Investitionsentscheidungen, insbesondere für den Mietwohnungsbau, wird die Vereinbarung eines stufenweisen Ansteigens der Miete auf einen bestimmten Betrag (Staffelmiete) zugelassen. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete wird die wirtschaftliche Entwicklung eines Mietverhältnisses für längere Zeit im voraus kalkulierbar, was im Interesse beider Vertragsparteien liegen kann.

Für bestehende Mietverhältnisse wird eine wesentliche Erleichterung insbesondere dadurch erreicht, daß die Vorschriften über das außergerichtliche Mieterhöhungsverfahren vereinfacht, die Begründung von Erhöhungsverlangen erleichtert und Fristen verkürzt werden. Ferner wird sichergestellt, daß in vermehrtem Umfang aktualisierte Mietspiegel zur Verfügung stehen, die die wirtschaftliche Entwicklung des Marktes zutreffend wiedergeben.

Darüber hinaus wird durch eine Vereinheitlichung und Neuregelung der Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen gewährleistet, daß die zur Erhaltung des Wohnungsbestandes erforderlichen Baumaßnahmen nicht vor besonders aufwendigen Maßnahmen (Luxusmodernisierung), die zu unzumutbaren Mieten führen können, geschützt. Dies trägt dazu bei, daß Wohnraum, der für weite Bevölkerungskreise erschwinglich ist, erhalten bleibt.

C. Alternativen

Die bisher erörterten Teillösungen sind nicht geeignet, zu einer Wiederbelebung des Mietwohnungsbaus beizutragen, weil sie zu einer noch stärkeren Bindung des Eigentümers führen würden.

D. Kosten

Die Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln erfordert für diejenigen Gemeinden einen zusätzlichen finanziellen Aufwand, in denen bisher trotz bestehenden Bedarfs kein Mietspiegel vorliegt. Dieser Aufwand hält sich jedoch in engen Grenzen. Einzelheiten bleiben der zur Ausführung vorgeschlagenen Rechtsverordnung vorbehalten. — Im übrigen keine Kosten.

Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen

Artikel 1

Änderung des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes

Das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Juni 1978 (BGBl. I S. 878), wird wie folgt geändert:

1. Artikel 2 wird wie folgt geändert:

   a) Nach Absatz 1 werden folgende Absätze 2 und 3 eingefügt:

   „(2) Wird ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit geschlossen, weil der Vermieter diesen innerhalb von fünf Jahren für sich, für die zu seinem Hausstand gehörenden Personen, für seine Angehörigen nach § 8 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder für eine Haushaltshilfe verwenden will, muß er diese Absicht dem Mieter bei Vertragsabschluß schriftlich mitteilen und die Person näher bezeichnen. Der Vermieter hat dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitzuteilen, ob diese Verwendungsabsicht noch besteht. Der Mieter kann nach Ablauf der Vertragsdauer keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuches verlangen. Ist der Vertrag für mehr als fünf Jahre abgeschlossen, ist die Verwendungsabsicht entfallen oder unterläßt der Vermieter die rechtzeitige Mitteilung, kann der Mieter bis zum Ablauf der Mietzeit schriftlich die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Absatz 1 verlangen.

   (3) Wird ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit geschlossen, weil dessen Abbruch, Umbau oder Ausbau innerhalb von fünf Jahren erfolgen soll, muß der Vermieter diese Baumaßnahmen dem Mieter bei Vertragsabschluß schriftlich mitteilen. Er hat dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitzuteilen, ob die vorgesehene Baumaßnahme alsbald nach dem vorgesehenen Ende der Mietzeit erfolgen oder um welchen Zeitraum sie sich verzögern wird. Teilt er die Verzögerung der Baumaßnahme mit, so kann der Mieter eine entsprechende Verlängerung der Vertragsdauer verlangen. Der Mieter kann nach Ablauf der Vertragsdauer keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuches verlangen. Hat das Mietverhältnis insgesamt fünf Jahre bestanden oder hat der Vermieter die rechtzeitige Mitteilung unterlassen, kann der Mieter bis zum Ablauf der Mietzeit schriftlich die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Absatz 1 verlangen."

   b) Die Absätze 2 und 3 werden Absätze 4 und 5.

2. Artikel 3 (Gesetz zur Regelung der Miethöhe) wird wie folgt geändert:

   a) In § 2 werden die Absätze 2 bis 4 durch folgende Absätze 2 bis 7 ersetzt:

   „(2) Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Als ausreichende Begründung des Mieterhöhungsverlangens gilt insbesondere

   1. die Bezugnahme auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (Mietspiegel); enthält der Mietspiegel Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt,
   2. die Bezugnahme auf ein dem Mieterhöhungsverlangen beigefügtes, mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder
   3. der Hinweis auf zwei vergleichbare Wohnungen; hierbei sind Name und Anschrift von Vermieter und Mieter, die Größe der Wohnungen sowie der zu entrichtende Mietzins anzugeben.

   Das Mieterhöhungsverlangen kann dem Mieter bereits vor Ablauf der Jahresfrist nach Absatz 1 Nr. 1 oder Ablauf der gesetzlichen Mietpreisbindung zugehen.

   (3) Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, Mietspiegel erstellen. Bei der Aufstellung von Mietspiegeln sollen die innerhalb der letzten vier Jahre vereinbarten Entgelte zugrunde gelegt werden. Entgelte, für die kraft mietpreisrechtlicher Vorschrift eine freie Vereinbarung ausgeschlossen war, sollen außer Betracht bleiben. Die Mietspiegel sollem im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen. Die Mietspiegel und ihre Änderun-

gen sollen öffentlich bekanntgemacht werden.

(4) Liegt im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens kein Mietspiegel vor, der den Anforderungen des Absatzes 3 entspricht, so führt die Verwendung anderer Mietspiegel (Absatz 2 Nr. 1), insbesondere aber auch die Verwendung veralteter Mietspiegel, nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

(5) Bei der Begründung des Mieterhöhungsverlangens unter Bezugnahme auf das Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen führen Mängel in der Begründung des Gutachtens nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens, es sei denn, das Gutachten ist grob unvollständig oder offensichtlich fehlerhaft.

(6) Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats zu, der auf den Zugang des Verlangens folgt, so kann der Vermieter bis zum Ablauf weiterer sechs Monate auf Erteilung der Zustimmung klagen. Wird die Klage innerhalb dieser Frist nicht erhoben, so muß dem Mieter ein neues Erhöhungsverlangen zugehen.

(7) Ist die Zustimmung erteilt, so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von dem Beginn des dritten Kalendermonats an, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, jedoch nicht vor Ablauf der Jahresfrist nach Absatz 1 Nr. 1."

b) § 4 Abs. 2 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen, im Zweifel auch dann, wenn die Umlage dieser Betriebskostenart bei Vertragsabschluß nicht vereinbart ist."

c) § 10 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Abweichend von Absatz 1 kann der Mietzins auch für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden. Die Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses darf nur einen Zeitraum bis zu zehn Jahren umfassen. Während dieser Zeit ist eine Erhöhung des Mietzinses nach §§ 2, 3 und 5 ausgeschlossen. Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben und betragsmäßig ausgewiesen sein. Eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters ist unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren seit Beginn des Mietverhältnisses erstreckt."

bb) Der bisherige Absatz 2 wird zu Absatz 3.

Artikel 2

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

§ 541 a Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches wird durch folgende Absätze 2 bis 6 ersetzt.

„(2) Der Mieter von Wohnraum hat Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie zu dulden, es sei denn, daß insbesondere die Durchführung der Maßnahmen, deren bauliche Auswirkung oder die zu erwartende Mieterhöhung für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter von Wohnraum in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.

(3) Der Mieter von sonstigen Räumen hat Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann.

(4) Der Vermieter hat dem Mieter zwei Monate vor der Durchführung der in den Absätzen 2 und 3 bezeichneten Maßnahmen deren Art und Umfang schriftlich mitzuteilen und dabei den geplanten Beginn und die voraussichtliche Dauer sowie die sich voraussichtlich ergebende Mieterhöhung anzugeben. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, darf der Vermieter mit der Durchführung der Maßnahme nicht vor dem Ablauf der Mietzeit beginnen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Erhöhung des Mietzinses führen.

(5) Aufwendungen, die der Mieter infolge der in den Absätzen 1 bis 3 bezeichneten Maßnahmen machen muß, hat der Vermieter in einem angemessenen Umfang zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuß zu leisten.

(6) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der Absätze 2, 4 und 5 abweichende Vereinbarung unwirksam."

Artikel 3

Änderung des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes

§ 20 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1978 (BGBl. I S. 993) wird aufgehoben.

Artikel 4

Übergangsvorschriften

(1) § 2 Abs. 6 und 7 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der Fassung des Artikels 1 Nr. 2 Buch-

stabe a ist nur bei Erhöhungsverlangen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1981 dem Mieter zugegangen sind.

(2) Ist mit der Maßnahme zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie innerhalb von zwei Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden, so sind § 541 a Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder § 20 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes in der bis zum 31. Dezember 1981 geltenden Fassung anzuwenden.

Artikel 5

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

Artikel 6

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1982 in Kraft.

Bonn, den 22. Mai 1981

Dr. Möller
Dr. Jahn (Münster)
Erhard (Bad Schwalbach)
Dr. Schneider
Clemens
Hauser (Krefeld)
Müller (Remscheid)
Dörflinger
Günther
Dr.-Ing. Kansy
Link
Magin
Niegel
Frau Pack
Frau Roitzsch
Ruf
Sauter (Epfendorf)
Zierer
Dr. Blüm
Dr. Faltlhauser
Herkenrath
Kiep
Kolb
Linsmeier
Dr. Pinger
Rühe
Sick
Dr. Waffenschmidt
Repnik
Dr. Kohl, Dr. Zimmermann und Fraktion

Begründung

A. Allgemeines

I. Ausgangslage

Der Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren vor allem in den größeren Städten und in ihrem Umland aus dem Gleichgewicht geraten. Unter einer schärfer werdenden Nachfragekonkurrenz leiden vor allem kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Aussiedler, Behinderte und ältere Menschen. Auch die Gründung neuer Familien durch junge Leute wird bei dem neuen Wohnungsmangel erschwert. Eine ausreichende Wohnungsversorgung aller Bürger ist jedoch eine Grundvoraussetzung für den sozialen Frieden.

Der Rückgang der Bereitschaft, Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen, hat sicher mehrere Ursachen. Eine hiervon ist die Behinderung der Privatinitiativen durch die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen. Auf dem Wohnungsmarkt trifft eine zunehmende Nachfrage auf ein kleiner werdendes Angebot. Um diese Entwicklung aufzuhalten und umzukehren, bedarf es vieler, aufeinander abgestimmter Maßnahmen. Neben Änderungen im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und einer verbesserten steuerrechtlichen Förderung ist auch eine verstärkte Berücksichtigung marktwirtschaftlicher Gesichtspunkte im Recht der Wohnraummiete erforderlich. Auch bei voller Berücksichtigung der sozialen Bedeutung des Mietrechts ist dies durchaus möglich.

Da die Wohnung als Mittelpunkt des persönlichen Lebens ein Wirtschaftsgut von besonderer sozialer Bedeutung ist, muß der Kündigungsschutz erhalten und eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung auch weiterhin ausgeschlossen bleiben. Das Mietrecht muß aber insgesamt einen gerechten Ausgleich zwischen Mieter- und Vermieterinteressen schaffen. Die Rechtsentwicklung der letzten zehn Jahre hat hingegen unausgewogen Verbesserungen nur für die Rechtsstellung der Mieter gebracht und die berechtigten Belange der Vermieter vernachlässigt. Durch den Rückgang der Bereitschaft, Mietwohnungen anzubieten, hat sich dies letztlich zum Nachteil der Wohnungssuchenden ausgewirkt. In zunehmendem Maße haben die Vermieter die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumvermietung in Frage gestellt gesehen und sich vermehrt vom Markt zurückgezogen. Die vorgesehenen Maßnahmen sollen dem Vermieter wieder das Vertrauen darauf ermöglichen, daß die mietrechtlichen Bestimmungen einer wirtschaftlichen Nutzung des Eigentums nicht entgegenstehen. Die vorgesehenen Änderungen werden dazu beitragen, die bei Investitionen im Mietwohnungsbau bestehende Hemmschwelle herabzusetzen.

II. Erforderliche Maßnahmen

a) Zeitmietverträge

Bei vielen Vermietern besteht ein starkes Bedürfnis, befristete Mietverträge wirksam abschließen zu können. Dem steht nach geltendem Recht der Fortsetzungsanspruch des Mieters gemäß Artikel 2 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes entgegen. Dies führt in der Praxis dazu, daß Vermieter, die nur für vorübergehende Zeit Wohnraum vermieten wollen, weil sie ihn in absehbarer Zeit wieder für Familienangehörige oder für Hilfskräfte im Haushalt verwenden wollen, diesen lieber leerstehen lassen, als daß sie die Last auf sich nehmen, am Ende der Mietzeit ihr „berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses" darlegen und beweisen zu müssen. Bei dem bestehenden Wohnraummangel, insbesondere in den Ballungsgebieten, ist dies unbefriedigend.

Diesem Mißstand kann mit einer erweiterten Zulassung befristeter Mietverhältnisse Rechnung getragen werden. Während nach geltendem Recht nur beim Vorliegen besonderer Umstände in der Person des Mieters („vorübergehender Gebrauch") eine Befristung wirksam möglich ist, sollen in Zukunft auch entsprechende Absprachen zugelassen werden, wenn besondere, konkrete Umstände in der Person des Vermieters vorliegen.

Ein Bedürfnis für den Abschluß befristeter Mietverträge ist aber auch für den Fall anzuerkennen, daß der Vermieter in absehbarer Zukunft konkrete Baumaßnahmen (Abriß, Umbau oder Ausbau) geplant hat und für die Durchführung dieser Maßnahmen eine Räumung der Wohnung erfolgen soll. In der Vergangenheit haben die Vermieter es häufig vorgezogen, die Wohnungen bis zur Durchführung der Baumaßnahme leerstehen zu lassen, weil sie das Risiko einer Kündigung und etwaigen Verlängerung des Mietverhältnisses nicht auf sich nehmen wollten. Angesichts des bestehenden Wohnungsmangels, insbesondere in den Städten, ist dieses Verhalten unerwünscht.

Es erscheint notwendig, diesem Anliegen nicht nur für den Bereich förmlich festgelegter Sanierungsgebiete (§ 5 Städtebauförderungsgesetz) oder in Modernisierungsschwerpunkten gemäß § 11 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes Rechnung zu tragen. Häufig entstehen die genannten Probleme auch außerhalb solcher Gebiete. Ein Bedarf für die Ausnahmeregelung besteht im übrigen auch nicht für die gesamte Laufzeit der Sanierungssatzung oder das Bestehen des Modernisierungsschwerpunktes, sondern nur bis zur Durchführung der baulichen Maßnahme. Deshalb soll an die konkrete bauliche Maßnahme im Einzelfall angeknüpft werden.

Eine Regelung ist in beiden Anwendungsbereichen jedoch nur wirksam, wenn der Vermieter sich darauf verlassen kann, daß das Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragszeit wirklich beendet ist. Es ist deshalb notwendig, nicht nur den Fortsetzungsanspruch nach Artikel 2 Abs. 1 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes auszuschließen, sondern auch den Fortsetzungsanspruch nach § 556 b BGB (Sozialklausel). Da dem Mieter das Ende der Mietzeit bei Vertragsschluß bekannt ist, kann und muß er sich hierauf einstellen.

Sofern der Mieter nach Ablauf der Mietzeit die Wohnung nicht freiwillig räumt, wird der Vermieter auch weiterhin darauf angewiesen sein, einen Räumungstitel zu erstreiten. In diesem Verfahren kann der Mieter das Vorliegen der tatbestandsmäßigen Voraussetzungen des abgeschlossenen Zeitmietvertrages prüfen lassen. Nach Erlaß des Räumungstitels wird das Gericht im Hinblick auf die bereits bei Vertragsschluß dem Mieter bekannte Befristung des Vertrages und die mit der Dauer des Rechtsstreits bereits verbundene Verzögerung von der Möglichkeit eines Räumungsschutzes gemäß §§ 721, 765 a ZPO wohl nur in Ausnahmefällen beim Vorliegen besonderer Umstände Gebrauch machen, wie dies bereits nach geltendem Recht in der vergleichbaren Situation nach einem Räumungsvergleich gemäß § 794 a ZPO geschieht. Ein Bedürfnis, in die allgemeinen Bestimmungen über den Vollstreckungsschutz einzugreifen, besteht nicht.

Da die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Zeitmietverträgen relativ weit gefaßt werden müssen und die Rechtsfolgen in den Schutz des Mieters bei Kündigung und bei der Miethöhenregelung eingreifen, ist es notwendig, Vorkehrungen gegen die mißbräuchliche Ausdehnung der Anwendungsfälle zu treffen. Deshalb wird bestimmt, daß der Vermieter in den Fällen, in denen nach Ablauf einer gewissen Zeit die ursprüngliche Verwendungsabsicht nicht verwirklicht werden kann, am Vertrag festgehalten wird und eine Beendigung des Vertragsverhältnisses dann nur noch bei Vorliegen der allgemeinen Kündigungsgründe möglich ist.

Als einigermaßen überschaubar erscheint ein Zeitraum bis zu fünf Jahren. Die Absicht, innerhalb dieses Zeitraums Wohnraum bestimmten Personen überlassen zu wollen oder größere Baumaßnahmen durchzuführen, kann noch hinreichend konkret gefaßt werden. Planungen über diesen Zeitraum hinaus tragen hingegen ein immer größeres Maß an Unsicherheit in sich. Die Belange des Mietgers erfordern ebenfalls eine Begrenzung auf einen überschaubaren Zeitraum. Nach Ablauf von mehr als fünf Jahren wird sich die Verwurzelung des Mieters in der neuen Umgebung regelmäßig bereits so weit gefestigt haben, daß ihm gegenüber den immer noch nicht realisierten Verwendungsabsichten des Vermieters der volle Kündigungsschutz zugestanden werden muß.

Durch die für das Ende der Mietzeit vorgesehenen Mitteilungspflichten wird sichergestellt, daß der Mieter beurteilen kann, ob die vom Vermieter angegebenen Verwendungsabsichten verwirklicht werden. Hat der Vermieter schuldhaft unzutreffende Angaben gemacht, setzt er sich Schadensersatzforderungen des Mieters aus.

b) Vereinfachung und Verbesserung des Mieterhöhungsverfahrens

Ein Hauptmangel des geltenden Rechts ist die unpraktikable Gestaltung des vorprozessualen Mieterhöhungsverfahrens. Aufgabe der Begründung des Mieterhöhungsverlangens ist es, dem Mieter gewisse Hinweise für die Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu geben. Die hierbei dem Vermieter auferlegte Pflicht darf jedoch nicht überspannt werden und wegen übertriebener formeller Erfordernisse dazu führen, daß die Durchsetzung marktgerechter, d. h. materiell berechtigter Erhöhungsverlangen verhindert wird. Die nach geltendem Recht bestehenden drei Begründungsmöglichkeiten sollen beibehalten, jedoch konkreter gefaßt und verständlicher wiedergegeben werden.

Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung soll ausgeschlossen bleiben. Als Gegengewicht zu dieser, aus der Sozialbindung des Eigentums fließenden Einschränkung des Eigentümers muß es diesem ermöglicht werden, Mieten zu verlangen, die die Wirtschaftlichkeit der Wohnung nicht gefährden (BVerfGE 37 S. 132). Das Gesetz muß diese Möglichkeit nicht nur materiell zulassen, sondern hierfür auch ein geeignetes Verfahren zur Verfügung stellen. Es hat sich gezeigt, daß bereits bei geringen Abweichungen von den Begründungskriterien, die von der Rechtsprechung dazuhin noch keineswegs einheitlich an die Mieterhöhungsverlangen gestellt werden, die Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens angenommen und die Klage als unzulässig abgewiesen wurde. Dies führte dazu, daß auch materiell berechtigte Mieterhöhungen häufig nicht durchsetzbar waren. Das Bundesverfassungsgericht hat wiederholt in Fällen, in denen die Gerichte überstrenge Maßstäbe an die Benennung von Vergleichswohnungen bei Mieterhöhungsbegehren angelegt hatten, die Grenzen der Begründungspflicht aufgezeigt. Sie soll dem Mieter fundierte Hinweise über die Berechtigung der begehrten Erhöhung geben. Nicht erforderlich ist hingegen, bereits im Mieterhöhungsbegehren den Nachweis der Berechtigung der Mieterhöhung zu führen (Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 12. März 1980, NJW 1980 S. 1617).

Vereinfachungen und Verbesserungen sind bei jeder der drei Begründungsmöglichkeiten notwendig.

Mietspiegel haben sich als die am besten geeigneten Mittel zum Nachweis der üblichen Entgelte im Sinne des § 2 Abs. 1 herausgestellt. Sie geben den Vertragsparteien in der Regel ausreichende Informationen und erleichtern hierdurch eine Einigung über den Mietpreis. Deshalb sollten in möglichst vielen Gemeinden Mietspiegel erstellt werden. Hierbei ist jedoch auch zu beachten, daß die Erstellung von Mietspiegeln mit erheblichem Kostenaufwand verbunden ist.

Bei der Berufung auf einen Mietspiegel wird in Zukunft sichergestellt sein (§ 2 Abs. 3), daß er „markt-

orientiert" ist. Das bedeutet vor allem, daß bei der Aufstellung des Mietspiegels nur die innerhalb der letzten vier Jahre vereinbarten Entgelte zugrunde zu legen sind und daß der Mietspiegel im Abstand von jeweils zwei Jahren der wirtschaftlichen Entwicklung anzupassen ist. Da es aber noch zahlreiche andere Kriterien gibt, die bei der Aufstellung und Fortschreibung Berücksichtigung finden müssen, sollten die entsprechenden Einzelheiten in einer Rechtsverordnung geregelt werden. Hingewiesen sei z. B. auf das Verhältnis, in dem Mietzinsen aus den einzelnen Erhebungsjahren stehen sollen, auf die Zahl der zu erhebenden Vergleichsmieten für einzelne Wohnungskategorien, auf die nähere Konkretisierung der Merkmale „Ausstattung und Lage der Wohnung" und ähnliches.

Für Mieterhöhungsverlangen, die unter Bezugnahme auf einen Mietspiegel begründet werden, wird in § 2 Abs. 4 Miethöhengesetz sichergestellt, daß die in § 2 Abs. 3 Miethöhengesetz vorgesehene Aktualisierungspflicht nicht zu formalen Mängeln des Erhöhungsverlangens führt. Ob ein Mietspiegel allen Anforderungen des § 2 Abs. 3 Miethöhengesetz genügt, ist für beide Vertragsparteien nicht ohne weiteres zu überprüfen. Es wäre eine unangebrachte Benachteiligung des Vermieters, wenn sich im Rechtsstreit ergäbe, daß der Mietspiegel z. B. Neuvermietungen nicht hinreichend berücksichtigt und dies zur Unwirksamkeit der Mieterhöhung und somit zur Abweisung der Klage als unzulässig führen würde, obwohl sich bereits aus dem vorliegenden Mietspiegel die materielle Berechtigung der geforderten Miete ergeben würde.

Auch für die Fälle der Begründung des Mieterhöhungsverlangens unter Bezugnahme auf ein Sachverständigengutachten wird in § 2 Abs. 5 Miethöhengesetz jetzt sichergestellt, daß die Gerichte in der Regel diese Information des Mieters als einen für diesen ausreichenden Hinweis ansehen und die materielle Berechtigung des Mieterhöhungsbegehrens prüfen werden. Es erscheint nicht angebracht, diejenigen Vermieter, die sich nicht auf einen Mietspiegel berufen können, verstärkt dem Risiko der Unwirksamkeit ihres Mieterhöhungsbegehrens auszusetzen.

Die Frage, welche Anforderungen an ein Sachverständigengutachten zu stellen sind, damit ein wirksames Erhöhungsverlangen vorliegt, ist in Literatur und Rechtsprechung umstritten (vgl. Schmidt-Futterer-Blank, Wohnraumschutzgesetze, Kommentar, 4. Auflage, § 2 MHG Rdnr. C 98 m.w.N.). Dies hat dazu geführt, daß in Zusammenarbeit mit dem Bundesjustizministerium ein Muster für zu erstattende Gutachten entwickelt wurde. Dieses Muster ist so aufgebaut, daß den unterschiedlichsten, von der Rechtsprechung an Gutachten gestellten Anforderungen Rechnung getragen wird. Hierdurch wird das Gutachten unverhältnismäßig umfangreich und unnötig teuer.

Aber selbst bei Berücksichtigung des empfohlenen, umfangreichen Gutachtenmusters durch den Sachverständigen besteht letztlich keine Gewähr, daß das Gericht nicht weitere Ausführungen im Gutachten für notwendig und deshalb die Klage für unzulässig hält. Außerdem erscheint es verfehlt, die Vermieter zur Erstellung umfangreicher Gutachten bereits zur vorprozessualen Geltendmachung zu veranlassen, nur weil die Gerichte stark unterschiedliche Anforderungen an die in diesem Stadium vorzulegenden Gutachten gestellt haben. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Kosten für die Erstellung dieser Gutachten nach der in der Rechtsprechung herrschenden Auffassung nicht als Teil der nach § 91 ZPO zu behandelnden Kosten der Rechtsverfolgung betrachtet werden, sondern als Kosten der Rechtsbegründung angesehen werden und stets vom Vermieter allein zu tragen sind.

Die vorgesehene Regelung bedeutet auch keine unangemessene Verkürzung des Mieterschutzes. Zum einen kann davon ausgegangen werden, daß die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ihre Gutachten regelmäßig in verantwortlicher Weise erstatten. Zum anderen wird der Vermieter schon aus eigenem Kosteninteresse die dem Mieterhöhungsverlangen zugrunde liegenden Angaben prüfen, ehe er es auf eine Erhöhungsklage ankommen läßt. Die Erleichterung des formalisierten Mieterhöhungsverfahrens wird nicht zu unberechtigten Mieterhöhungen führen, da die Angemessenheit des verlangten Mietzinses nach wie vor im Rahmen der Prüfung der sachlichen Begründetheit der Klage überprüft werden wird.

Darüber hinaus erscheint es erforderlich, das Verfahren in den Fällen zu vereinfachen, in denen der Mieter der Mieterhöhung nicht zustimmt (§ 2 Abs. 6 Miethöhengesetz).

c) Erleichterung von Investitionsentscheidungen

Als Ausnahme vom unmittelbaren Anwendungsbereich des Systems der örtlichen Vergleichsmiete wird die Vereinbarung zeitlich gestaffelter Mietzinsen in betragsmäßig unterschiedlicher Höhe (Staffelmiete) zugelassen.

Damit wird im Bereich des Neubaues eine Kalkulation der regelmäßigen, anfänglichen Verlustphase erleichtert. Die Vermieter können dann bereits bei Vertragsschluß mit bestimmten Steigerungen der Mieteinnahmen kalkulieren und die Mieter bereits im voraus Höhe und Zeitpunkt der künftigen Mieterhöhung beurteilen. Darüber hinaus entfällt für die Laufzeit der gestaffelten Mietzinsen die Notwendigkeit, gegebenenfalls das für beide Seiten mit Unsicherheiten verbundene Erhöhungsverfahren durchführen zu müssen.

Die Zulassung entsprechender Vereinbarungen wird für alle Vermieter und unabhängig vom Baujahr der Wohnung geschaffen. Auch bei älteren Gebäuden ist im Hinblick auf die regelmäßig erheblichen Kosten der Unterhaltung ein entsprechendes Bedürfnis anzuerkennen. Schließlich können Staffelmietvereinbarungen auch im Wege der Vertragsänderung im Einvernehmen zwischen Mieter und Vermieter für bereits bestehende Vertragsverhältnisse vereinbart werden.

Die Vereinbarung von Staffelmietverträgen kann auch im Interesse der Mieter liegen. Zum einen ist dem Mieter bei Vertragsschluß die jeweilige Mietbe-

lastung bereits im voraus betragsmäßig bekannt und die Laufzeit der Vereinbarung begrenzt, zum anderen kann er jederzeit kündigen, wenn ihm der erreichte Staffelsatz zu hoch erscheint und auf dem Markt Wohnraum zu besseren Bedingungen zu erhalten ist. Etwas anderes gilt nur in den Fällen, in denen der Mieter im Mietvertrag ausdrücklich auf sein Kündigungsrecht verzichtet hat. Ein solcher Verzicht wird jedoch nur in zeitlich begrenztem Umfang (bis zu fünf Jahren) zugelassen. Darüber hinaus wird der Mieter auch bei der Vereinbarung von Staffelmietverträgen durch die Vorschriften des § 302 StGB (Mietwucher) und § 5 WiStGB (Mietpreisüberhöhung) geschützt.

d) Vereinheitlichung der Duldungspflicht des Mieters bei baulichen Änderungen

Die Duldungspflicht des Mieters bei der Durchführung von Modernisierungen ist nach dem zur Zeit geltenden Recht verschieden geregelt, je nachdem, ob es sich um eine subventionierte Modernisierung oder um eine freifinanzierte Modernisierung handelt. Für subventionierte Modernisierungen gilt § 20 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes. Danach hat der Mieter die Modernisierung grundsätzlich zu dulden und kann ihr nur widersprechen, wenn ihre Durchführung oder die baulichen Auswirkungen für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. In den Fällen der nichtsubventionierten Modernisierung ist der Mieter gemäß § 541 a Abs. 2 BGB zur Duldung verpflichtet, soweit ihm diese zugemutet werden kann.

Die Vereinheitlichung beider Duldungsvorschriften, die letztlich auf den Gesichtspunkt der Zumutbarkeit zurückgehen, ist geboten. Die Unterscheidung zwischen subventionierten und nichtsubventionierten Maßnahmen hat ihre innere Logik verloren, nachdem durch das Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz bestimmt ist, daß bei der Durchführung von energiesparenden Maßnahmen (§ 4 Abs. 3 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes) sich die Duldungspflicht nach § 20 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes richtet, ohne Rücksicht darauf, ob diese Maßnahmen subventioniert sind oder nicht.

Bisher war umstritten, ob die Höhe der nach der Modernisierung zu erwartenden Miete bei der Prüfung der Zumutbarkeit der Maßnahme zu berücksichtigen sei. Die vorgesehene Fassung stellt dies ausdrücklich klar, um den Mieter gegen den Versuch der „Luxusmodernisierung" zu schützen, ohne hierdurch aber gleichzeitig auch sachgerechte Verbesserungen älterer Wohnungen zu hemmen. Durch die Neuregelung wird erreicht, daß das Angebot an Wohnraum, der für breite Bevölkerungskreise erschwinglich ist, erhalten bleibt.

III. Wirtschaftliche Auswirkungen

Durch die Zulassung von Staffelmieten und die Erleichterungen des Mieterhöhungsverfahrens wird die Reglementierung des Vermieters abgebaut. Dies wird allmählich, auch aufgrund der nach und nach zu aktualisierenden Mietspiegel dazu führen, daß das Mietpreisniveau etwas schneller ansteigen wird, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Aber nur durch die verstärkte Berücksichtigung marktwirtschaftlicher Gesichtspunkte kann erreicht werden, daß der Wohnungsmarkt durch private Initiative wieder belebt wird. Ein verstärktes Wohnungsangebot gewährleistet den besten Mieterschutz. Soziale Härten für die Mieter können durch die Regelungen des Wohngeldgesetzes vermieden werden.

IV. Gesetzgebungszuständigkeit

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 GG (bürgerliches Recht) und Artikel 74 Nr. 18 GG (Wohnungswesen). Die Zustimmungsbedürftigkeit des Gesetzes folgt aus Artikel 84 Abs. 1 GG, weil das Gesetz zur Regelung des Verwaltungsverfahrens der Länder ermächtigt.

B. Die einzelnen Vorschriften

Artikel 1

Änderung des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes

Zu Nummer 1

Zum Bedürfnis für Zeitmietverträge wird auf die Ausführungen im Teil A II a der Begründung Bezug genommen.

Der neue Absatz 2 läßt den Abschluß von Zeitmietverträgen unter Ausschluß eines Fortsetzungsanspruchs des Mieters für den familiären Eigenbedarf zu, sowie in den Fällen, in denen der Vermieter Wohnraum in absehbarer Zeit für eine Hilfskraft im Haushalt benötigt. Die Regelung des in Frage stehenden Personenkreises lehnt sich an die Formulierung des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarfskündigung) an. Die in der Rechtsprechung dort umstrittene Frage, wieweit der Kreis der maßgeblichen Familienangehörigen zu ziehen ist, wird für den vorliegenden Anwendungsfall durch Bezugnahme auf den Kreis der Angehörigen i. S. des § 8 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes klargestellt. Eine vergleichbare Nutzungsabsicht besteht häufig aber auch in den Fällen, in denen der Vermieter wegen erkennbarer Hilfsbedürftigkeit im Alter eine Hilfskraft aufnehmen will. Eine entsprechende Kraft ist aber in der Regel wesentlich besser zu finden, wenn auch Wohnraum angeboten werden kann.

Durch die von § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB abweichende Formulierung „verwenden will" wird zum Ausdruck gebracht, daß die Verwendungsabsicht an keinerlei Bedarfsgesichtspunkten zu messen ist. Allein der Wille, eine der genannten Personen aufzunehmen, reicht aus.

Um dem Vermieter die Verbindlichkeit seiner Angaben über die beabsichtigte, erweiterte Eigennutzung zu verdeutlichen und dem Mieter die Wahrung seiner Rechte bei Ablauf der Mietzeit zu erleichtern, wird für die Mitteilung des Verwendungszwecks die Schriftform vorgeschrieben. Die Bezeichnung der aufzunehmenden Person oder Personen hat so genau zu erfolgen, wie es nach den Umständen des Einzelfalles möglich und zur Konkretisierung der Verwendungsabsicht erforderlich ist. Eine konkrete Benennung wird in manchen Fällen, insbesondere wenn eine Hilfskraft aufgenommen werden soll, nicht möglich sein.

Bei der Wahl der Befristung, die fünf Jahre nicht übersteigen darf, ist der Vermieter gezwungen, seine Verwendungsabsicht auch zeitlich genau zu prüfen. Nur wenn die Überlassungsabsicht auch zeitlich konkretisierbar ist, kann von einer konkreten Verwendungsabsicht gesprochen werden, wobei jedoch kein kleinlicher Maßstab angewandt werden darf.

Drei Monate vor Ablauf der im Vertrag vereinbarten Zeitspanne hat der Vermieter dem Mieter gegenüber zu erklären, daß die Verwendungsabsicht, die die Grundlage des Vertrages dargestellt hat, weiter besteht. Der Vermieter ist hierbei gezwungen, zutreffende Angaben zu machen, da schuldhaft falsche Angaben zu erheblichen Schadensersatzansprüchen der Mieter führen können.

Eine Verlängerung der Vertragsdauer aufgrund der Sozialklausel ist ausgeschlossen. In den Fällen, in denen sich die ursprüngliche Verwendungsabsicht nicht verwirklichen ließ, kann der Mieter nach den Bestimmungen des Satzes 4 Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß Absatz 1 verlangen. Dies bedeutet, daß die Befristung nur dann wirksam ist, wenn der Vermieter sich auf die allgemeinen Kündigungsgründe berufen kann. Durch diese Sanktion wird verhindert, daß der Vermieter bei Vertragsschluß eine Nutzungsabsicht nur vortäuscht.

Im Interesse der Rechtsklarheit für die Beteiligten wird das Erfordernis der Schriftform, das sich bereits aus der Verweisung auf Absatz 1 ergeben würde, wiederholt. Die Einhaltung der Schriftform erscheint im Hinblick auf die Bedeutung der Erhaltung des Vertragsverhältnisses geboten. Die Möglichkeit des Mieters, bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer die Fortsetzung verlangen zu können, bringt für den Vermieter eine gewisse Unsicherheit mit sich. Dies erscheint jedoch hinnehmbar, da das Fortsetzungsverlangen nur in den Fällen gestellt werden kann, in denen — aus nachträglicher Sicht — die Voraussetzung eines Zeitmietvertrages, nämlich eine hinreichend konkrete Nutzungsabsicht, nicht vorgelegen hatte.

Absatz 3 läßt Zeitmietverträge auch für die Fälle zu, in denen der Eigentümer wegen konkret geplanter Baumaßnahmen ein Interesse an der Räumung der Wohnung hat. Hierbei muß es sich um Maßnahmen handeln, die einen erheblichen Umfang haben und entweder nur nach Räumung der Wohnung durchführbar sind oder durch diese zumindest wesentlich erleichtert werden.

Eine Begünstigung des Vermieters durch die Zulassung von Zeitmietverträgen ist jedoch dann nicht gerechtfertigt, wenn er Wohnraum nur deshalb leerstehen läßt, um bei der Veräußerung einen höheren Preis erzielen zu können. In diesen Fällen muß gegen ein unerwünschtes Leerstehenlassen mit den Mitteln des Zweckentfremdungsverbotes vorgegangen werden.

Im Unterschied zu den in Absatz 2 geregelten Fällen ist die Durchführung von geplanten Baumaßnahmen in der Regel aus den verschiedensten Gründen zeitlich im voraus nicht genau festlegbar. Die erforderlichen Genehmigungen können sich — auch durch die Wahrnehmung öffentlich-rechtlicher Ansprüche Dritter verzögern. Die mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen können möglicherweise geplante Termine nicht einhalten. Die Räumung anderer Mietwohnungen im selben Hause kann sich länger als erwartet hinziehen. Auf all dies hat der Vermieter oft keinen unmittelbaren Einfluß. Deshalb müssen die Bestimmungen über die Beendigung des Mietverhältnisses in diesem Fall flexibler sein.

Abweichend von Absatz 2 wird dem Mieter deshalb in den Fällen der Verzögerung das Recht gegeben, eine entsprechende Verlängerung der Vertragsdauer zu verlangen. Damit wird es ihm ermöglicht, den bezogenen Wohnraum bis zur endgültigen Durchführung der Baumaßnahmen benutzen zu können.

Wenn die Durchführung der Baumaßnahme innerhalb von fünf Jahren nicht möglich gewesen ist, kann in der Regel davon ausgegangen werden, daß die Absicht, die bauliche Maßnahme alsbald durchzuführen, bei Vertragsschluß noch nicht in hinreichender Form konkretisiert gewesen ist. In diesen Fällen ist es angemessen, die allgemein bei befristeten Mietverhältnissen geltenden Regelungen wieder wirksam werden zu lassen. Der Vermieter kann hiernach einem Fortsetzungsverlangen des Mieters nur bei Vorliegen der allgemeinen Kündigungsgründe (z. B. § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB — angemessene wirtschaftliche Verwertung —) entgegentreten.

Zu Nummer 2

Zur Notwendigkeit einer Vereinfachung und Verbesserung des Mieterhöhungsverfahrens wird auf die Ausführungen im Teil A II b der Begründung Bezug genommen.

Zu Buchstabe a

Der neue Absatz 2 enthält die bereits nach geltendem Recht bestehenden Begründungsmöglichkeiten in redaktionell verbesserter Fassung.

In Nummer 1 wird über die bisherige Regelung hinaus ausdrücklich bestimmt, daß bei Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der eine Mietzinsspanne enthält, eine Begründung der Abweichung vom Mittelwert der Mietzinsspanne nicht erforderlich ist. Von den Gerichten wurde bisher die Angabe weiterer Wohnwertmerkmale verlangt. Da diese dem Mieter jedoch bereits bekannt sind, kann hierauf verzichtet werden.

Unter Nummer 3 wird das Verfahren in den Fällen der Begründung mit vergleichbaren Wohnungen erleichtert. Diese Begündungsart kommt vor allem für die Gebiete in Betracht, für die (noch) kein Mietspiegel erstellt ist. Hier ist es für den Vermieter ebenso schwierig, Vergleichswohnungen zu finden, wie für den Mieter, aufgrund der benannten vergleichbaren Wohnungen die Angemessenheit des Erhöhungsverlangens zu beurteilen. Hierbei ist die nach geltendem Recht erforderliche Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen anderer Vermieter für den Mieter auch nicht aussagekräftiger als die hier vorgesehene Regelung, während sie für den Vermieter eine spürbare Erleichterung darstellen kann. Die Möglichkeit der Benennung von Wohnungen aus dem eigenen Bestand bringt nicht nur Vorteile für sog. „Großvermieter", sondern insbesondere auch für den Vermieter, der ein oder zwei Miethäuser — etwa zur eigenen Alterssicherung — zu vermieten hat.

Die Durchsetzung materiell unberechtigter Erhöhungsverlangen ermöglicht diese Änderung nicht. Nach wie vor muß die Berechtigung des Erhöhungsverlangens im Rechtsstreit vom Vermieter bewiesen werden. Im Streitfall wird das Gericht ein Sachverständigengutachten erstellen lassen oder auf einen Mietspiegel zurückgreifen. Soweit sich hieraus ergibt, daß die herangezogenen Vergleichswohnungen zu einem Preis vermietet sind, der über der örtlichen Vergleichsmiete liegt, muß die Klage des Vermieters — kostenpflichtig — abgewiesen werden. Der Vermieter wird sich deshalb schon aus eigenem Interesse nicht auf überhöhte Vergleichswerte stützen.

Darüber hinaus ist auch eine Konkretisierung der erforderlichen Angaben über die Vergleichswohnungen geboten, da die Rechtsprechung bisher recht unterschiedliche Anforderungen gestellt hat. Wie sich aus den bisherigen Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 37 S. 140; 49 S. 244 und Beschluß vom 12. März 1980, NJW S. 1617) zu dieser Begründungsart ergibt, werden von der Rechtsprechung oft zu weitgehende Anforderungen an die erforderlichen Angaben gestellt. Die genannten Angaben erscheinen für eine hinreichende Information des Mieters notwendig aber auch ausreichend.

Schließlich wird die bisher strittige Frage, ob ein Erhöhungsverlangen bereits während der Jahresfrist gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1 oder vor Ablauf der gesetzlichen Mietpreisbindung (§§ 15, 16 des Wohnungsbindungsgesetzes, § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) für die Zeit nach Ablauf der Jahresfrist oder der Preisbindung gestellt werden kann, geklärt. Es erscheint angebracht, dem Vermieter zu ermöglichen, die Miete in einjährigem Abstand an die wirtschaftliche Entwicklung anzupassen, wie dies in zahlreichen anderen Dauerschuldverhältnissen ebenfalls üblich ist. Nach Ablauf der gesetzlichen Preisbindung besteht kein Grund, den Vermieter aus formalen Gründen noch einige Zeit an der Kostenmiete festzuhalten.

Die Bestimmungen des Absatzes 3 sollen gewährleisten, daß in Zukunft in verstärktem Maße aktualisierte Mietspiegel zur Verfügung stehen. Die in Satz 1 angeordnete Aufstellungspflicht ist Voraussetzung für die dringend erforderliche Verpflichtung zur Fortschreibung der Mietspiegel. Bei der Verpflichtung der Gemeinden zur Aufstellung von Mietspiegeln ist jedoch auch zu berücksichtigen, daß die Aufstellung mit erheblichem Kostenaufwand verbunden ist und daß ein Bedürfnis hierfür in den einzelnen Gemeinden recht unterschiedlich sein kann.

Eine regelmäßige Anpassung der Mietspiegel an die wirtschaftliche Entwicklung des Marktes ist Voraussetzung dafür, daß die Mietspiegel die Marktverhältnisse zutreffend widerspiegeln können. Die Einzelheiten der Aufstellung und Fortschreibung sollen durch eine bundeseinheitliche Verordnung geregelt werden. Hierbei werden die Ergebnisse des beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau eingerichteten Arbeitskreises „Mietspiegel" zu berücksichtigen sein (vgl. Bericht der Bundesregierung betr. die Ermöglichung einer vermehrten Aufstellung von Mietspiegeln durch die Gemeinden vom 10. Mai 1976, Drucksache 7/5160).

Durch die Absätze 4 und 5 wird sichergestellt, daß ein berechtigtes Mieterhöhungsverlangen in der Regel nicht aus formalen Gründen unwirksam ist.

Absatz 6 sieht eine Vereinfachung des Mieterhöhungsverfahrens in den Fällen vor, in denen der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht zustimmt. In diesen Fällen muß der Vermieter nach geltendem Recht (§ 2 Abs. 3) nach Ablauf der Überlegungsfrist des Mieters (zwei bis drei Monate) innerhalb von weiteren zwei Monaten Klage auf Zustimmung erheben. Versäumt er dies, so ist ein erneutes Mieterhöhungsbegehren erst nach Ablauf von weiteren neun Monaten zulässig. Der von dieser Regelung ausgehende Zwang, alsbald Klage erheben zu müssen, ist verfehlt. Er führt zu Klagen auch in den Fällen, in denen eine Einigung durchaus noch möglich gewesen wäre, z. B. dann, wenn der Vermieter nach Ablauf der Überlegungsfrist des Mieters einige Zeit abwesend ist. Es kann dem Vermieter überlassen bleiben, ob er noch über längere Zeit hinweg eine Einigung mit dem Mieter versuchen, Klage erheben oder von einer Mieterhöhung in diesem Zeitpunkt absehen will. Da die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens jedoch von seinem Zugang abhängt, kann im Interesse des Mieters auf eine Klagefrist nicht völlig verzichtet werden.

Durch die vorgesehene Regelung hat der Vermieter jederzeit auch die Möglichkeit, unabhängig von vorausgegangenen Mieterhöhungsverlangen, denen der Mieter bisher noch nicht zugestimmt hat, ein neues Mieterhöhungsverlangen zu stellen, was z. B. beim nachträglichen Erscheinen eines Mietspiegels zweckmäßig sein kann.

In Absatz 7 wird die Zeitspanne bis zum Wirksamwerden der Mieterhöhung verkürzt.

Zu Buchstabe b

Die Frage, ob die bestehende gesetzliche Regelung der Umlage von Betriebskostenerhöhungen alle Betriebskostenarten erfaßt, wenn im Mietvertrag keine eindeutige Absprache getroffen ist, wird in

Rechtsprechung und Literatur unterschiedlich beantwortet. Betriebskosten gem. § 27 der II. Berechnungsverordnung werden, mit Ausnahme der Heizungskosten, weitgehend vom Vermieter nicht gesondert erhoben, sondern sind im Mietzins einkalkuliert worden. In der Vergangenheit sind bei diesen Kosten, auf die der Vermieter keinen Einfluß hat, und die zumeist von der öffentlichen Hand festgesetzt werden, häufig überproportionale Steigerungen aufgetreten. Eine Verlagerung dieses Kostenrisikos auf den Vermieter erscheint für den Regelfall unangemessen. Deshalb wird klargestellt, daß Betriebskostenerhöhungen regelmäßig umgelegt werden können. Etwas anderes gilt nur, wenn eine entgegengesetzte — ausdrückliche oder stillschweigende — Abrede nachgewiesen werden kann.

Zu Buchstabe c

Zur Einführung einer Staffelmiete wird auf die Ausführungen in Teil A II c der Begründung Bezug genommen.

Die unterschiedlichen Stufen des Mietzinses müssen jeweils betragsmäßig ausgewiesen sein, um insbesondere dem Mieter die auf ihn zukommende Mietbelastung zu verdeutlichen. Die Staffelmietabsprache muß schriftlich erfolgen. Eine Schriftform ist für Mietverträge, die für mehr als ein Jahr Dauer abgeschlossen werden, zwar bereits gemäß § 566 BGB vorgeschrieben. Da sich aus § 566 Satz 2 BGB jedoch nicht zweifelsfrei ergibt, daß bei fehlender Schriftform auch die Staffelmietabsprache unwirksam wäre, wird das Schriftformerfordernis wiederholt.

Nach Ablauf der Zeitspanne, für die gestaffelte Mieten vereinbart worden sind, gilt der am Ende erreichte Mietzins in dieser Höhe weiter, bis eine Mieterhöhung gem. § 2 erfolgt oder eine neue Staffelmietabsprache im beiderseitigen Einvernehmen getroffen wird.

Eine hinreichend begründete Kalkulation der Mietpreisentwicklung über den Zeitraum von zehn Jahren hinaus erscheint nicht möglich, so daß kein Bedarf für die Zulassung einer längeren Spanne besteht.

Die Vereinbarung einer Staffelmiete entspricht dem Bedürfnis beider Vertragsparteien, die wirtschaftliche Entwicklung des Mietverhältnisses mit größerer Sicherheit vorhersehen zu können. Insbesondere der Mieter wird sich darauf verlassen, daß mit Ausnahmen der Veränderung der Betriebskosten, keine anderen als die in der Staffelmiete vereinbarten Erhöhungen auf ihn zukommen. Durch Staffelmietvereinbarungen sollen insbesondere die mit Mieterhöhungen gem. § 2 verbundenen Unsicherheiten ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wird die Möglichkeit von Erhöhungen gem. §§ 3 und 5 ausgeschlossen. Sowohl die Durchführung baulicher Maßnahmen als auch die Veränderung der Kapitalkosten ist vom Mieter nicht zu beeinflussen und liegt allein im Verantwortungsbereich des Vermieters. Der Vermieter, der Baumaßnahmen durchführen will und die hierdurch verursachten Kosten nicht in die Kalkulation der vereinbarten Staffelsätze einbeziehen kann, muß auf die Vereinbarung einer Staffelmiete für die Zeit nach Durchführung der Baumaßnahmen verzichten. Auch die Gefahr, daß Kosten durch bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, erforderlich werden (vgl. § 3 Satz 1), trägt der Vermieter.

Der Vermieter, der variable Kreditkosten zu tragen hat, muß sich entscheiden, ob er sich die Möglichkeit einer Anpassung nach § 5 erhalten will oder eine Staffelmietabsprache treffen will. Im Interesse der Klarheit bei der Staffelmiete wird von der Kombination beider Erhöhungsmöglichkeiten abgesehen.

Die Vereinbarung einer Staffelmiete erfordert an sich keine Absprache über die Dauer des Vertragsverhältnisses. Es ist jedoch zu erwarten, daß die Vermieter zur Absicherung ihrer Kalkulation den Mietern Verträge vorlegen werden, in denen neben der Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses auch das Kündigungsrecht des Mieters für längere Zeit ausgeschlossen ist. Unter Berücksichtigung der möglichen Zwangslage der Wohnungssuchenden beim Abschluß eines Mietvertrages erscheint es erforderlich, den Ausschluß des Kündigungsrecht des Mieters auf fünf Jahre zu begrenzen.

Artikel 2

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Im neugefaßten § 541 a wird die Duldungspflicht des Mieters bei der Modernisierung von Wohnraum vereinheitlicht.

Der neue Absatz 2 trifft eine übereinstimmende Regelung für den geltenden Anwendungsbereich des bisherigen Absatzes 2 und des § 20 Abs. 1 ModEnG. Dabei ist auch der Bereich des bisher in § 20 Abs. 1 ModEnG einbezogenen § 4 Abs. 3 ModEnG erfaßt. Darüber hinaus wird der Anwendungsbereich insoweit erweitert, als die Voraussetzung einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes oder die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (§ 3 Abs. 1 ModEnG) nicht übernommen wurde. Ferner wird darauf verzichtet zu prüfen, ob die angestrebte Einsparung von Heizenergie nachhaltig ist. Hierdurch wird die Handhabung der Vorschrift in der Praxis erleichtert.

Die Baumaßnahmen werden in Zukunft zu dulden sein, sofern sich hieraus nicht eine besondere Härte für den Mieter ergibt. Diese dem § 20 ModEnG entsprechende Regelung der Zumutbarkeit bedeutet, daß es in Zukunft nicht mehr Aufgabe des Vermieters ist, die Zumutbarkeit der Maßnahme für den Mieter darzulegen. Bei der Abwägung, ob die Durchführung der Maßnahme eine dem Mieter zumutbare Härte darstellt, sind wie bisher die Gesamtumstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. Die beispielhaft erwähnten Gesichtspunkte werden klarstellend um den Gesichtspunkt der zu erwartenden Mieterhöhung ergänzt. Ergibt sich aufgrund der Kosten der Modernisierung eine Umlage (§ 3 Miethöhengesetz), die zu einer für den Mieter unzumutbaren Miethöhe führen würde, so ist dies bei der Abwägung zu berücksichtigen. Stellt sich erst nach Durchführung der Baumaßnahme heraus, daß die tatsäch-

lichen Kosten der Modernisierung zu einer für den Mieter unzumutbaren Miethöhe führen, so wird die Rechtsprechung nach den allgemeinen Grundsätzen des bürgerlichen Rechts, insbesondere unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben, ebenfalls zu ausgewogenen Ergebnissen kommen.

Der neue Absatz 3 behält für die in Absatz 2 genannten Baumaßnahmen im Bereich der Geschäftsraummiete die bisherige Regelung der Zumutbarkeit bei. Zum einen passen hier die im neuen Absatz 2 genannten Zumutbarkeitskriterien nicht. Zum anderen erscheint eine Erleichterung der Modernisierungsarbeiten in diesem Bereich nicht notwendig, da hier eine Kündigung vor Durchführung der Modernisierungsarbeiten wesentlich einfacher erfolgen kann.

In Absatz 4 wird die bisher in § 20 Abs. 2 ModEnG normierte Mitteilungspflicht unverändert übernommen. Auch das dort vorgesehene Kündigungsrecht des Mieters wird übernommen. Die in Satz 4 enthaltene Bagatellklausel stellt ausdrücklich klar, daß die dort genannten Baumaßnahmen den Mieter niemals zum Widerspruch berechtigten.

Absatz 5 übernimmt die bisher in § 541 a Abs. 2 Satz 2 enthaltene, mit § 20 Abs. 3 übereinstimmende Regelung.

Absatz 6 bestimmt, daß abweichende Vereinbarungen bei Wohnraummietverhältnissen unwirksam sind. Die Ausdehnung dieses Schutzes auf die Geschäftsraummiete erscheint nicht notwendig.

Artikel 3

Änderung des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes

Es handelt sich um die Folgeänderung zu Artikel 2. Die Vorschrift wird voll entbehrlich.

Artikel 4

Übergangsvorschriften

Zu Absatz 1

Das Mieterhöhungsverlangen wird nach § 2 Absätze 6 und 7 des Miethöhengesetzes zu einem früheren Wirksamwerden führen und geänderte Fristen in Lauf setzen. Durch die Übergangsregelung wird sichergestellt, daß bei Erhöhungsverlangen, die vor Inkrafttreten des Gesetzes dem Mieter zugegangen sind, nicht in die Rechtsposition des Mieters eingegriffen wird.

Zu Absatz 2

Artikel 2 und 3 ändern die Mitteilungspflichten in den Fällen, die nach bisher geltendem Recht von § 541 a Abs. 2 BGB erfaßt wurden. Durch die Übergangsvorschrift wird erreicht, daß die geänderten Anforderungen an die Mitteilungspflicht nicht zu einer Rückstellung geplanter Baumaßnahmen zwingen.

Artikel 5

Berlin-Klausel

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Artikel 6

Inkrafttreten

Das Gesetz soll am 1. Januar 1982 in Kraft treten. Seine Regelungen erfordern keine besondere Vorlaufzeit.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0172-6838